

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

n. 236/2021 R.G. Es.

promossa da:

**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**

Avv. Luigi Miranda

Contro

**XXX**

**Giudice dell'esecuzione**

**Dott.ssa S. Rignanese**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in Vieste (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 21/03/2023 è stata nominata dal Giudice dott.ssa S. RIGNANESE, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 236/2021 R.G. Es. promossa da:

**IFIS NPL 2021-1 SPV SRL** con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n.1, P.IVA 05148990269, elettivamente domiciliata in Ravenna (RA), in via Alfredo Baccharini n.52 presso lo studio degli avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vandini, che congiuntamente la rappresentano e difendono,

contro

**XXX**

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

*Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:*

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1 - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1 - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in*



*epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup>;*

- 1 - **quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1 - **quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2 - alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2 - **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4 - alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per*



*le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

- 4 - **bis** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5 - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6 - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;*
- 10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto*



dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

- 11** - alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario;

In particolare, per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



*Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dei regolamenti locali;*

- 12 -** *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.



## **B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO**

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo del bene esecutato (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

IMMOBILE A:

**Appartamento** ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano 3 dello stabile, alla contrada Defensola (contrada Intresiglio) n.34;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vieste;

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

## **C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

IMMOBILE A:

**Appartamento** ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano 3 dello stabile, alla contrada Defensola (altresì contrada Intresiglio) n.34;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

**- al Foglio 7, particella 621, subalterno 22, cat. A/3, classe 6, vani 5,5**

**Proprietà per 1/1 di**

N.B. L'indirizzo dell'IMMOBILE A è noto anche come contrada Intresiglio n.34.

Il bene sopra indicato deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare censita al Fg. 7, p.la 621, sub.8, in seguito a VARIAZIONE del 02/02/2012 Pratica n.FG0029425 in atti dal 02/02/2012 *AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4289.1/2012)*, come risultante dalla visura catastale storica estratta (All.D).

## **D - RISPOSTA AI QUESITI**

Quesito n.1:

La Certificazione Notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c. redatta dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (05/08/2021), di cui si fornisce un elenco di formalità al 30/08/2021:

- **Atto di compravendita**



XXX dell'immobile riportato al Catasto Terreni al Fg.7, p.lla 233, nascente da atto a rogito del notaio Di Maria Italo del 18/10/1975 rep.n.6713/2526;

Trattasi del terreno originario, successivamente frazionato, sul quale è stato costruito in seguito l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

- **Decreto di attribuzione quote per divisione emesso dal Tribunale di Foggia** trascritto a Foggia il 28/04/1979 ai nn.6567/80714 a favore XXX

Trattasi del terreno (attuale Fg.7, p.lla 621) sul quale è stato costruito successivamente l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

- **Atto di donazione accettata** trascritto XXX
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 17/01/2019 ai nn.995/94 a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in Venezia, XXXX
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 05/08/2021 ai nn.18654/14845 a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL con sede in Conegliano (TV), XXXX

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative**



degli immobili pignorati che si riferiscono al periodo precedente rispetto al ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 05/08/2021 al 28/09/2007:

Il bene in oggetto è pervenuto XXXX ciascuno per 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati al Fg.7, p.IIa 621, sub.8 (attuale sub.22), a rogito del notaio De Candia Pasquale del 20/07/2007 rep.n.37368/17946, trascritto a Foggia il 28/09/2007 ai nn.23819/15629;

Dal 28/09/2007 al 11/04/2000:

Il bene in oggetto è di proprietà di XXX

Il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato su terreno di proprietà XXX

Quesito n.1-ter:

I dati catastali del bene *IMMOBILE A* corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ovvero risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Vieste (FG) al **Fg. 7, p.IIa 621, sub.22, Categoria A/3**. Per quanto concerne la localizzazione l'immobile, esso è ubicato in contrada Defensola n.34 (altresì contrada Intresiglio).

Quesito n.1-quater:

Il bene staggito non risulta essere gravato da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nella certificazione notarile in atti, come risulta altresì dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (All. B).

Quesito n.1-quinques:

Dall'estratto degli atti di matrimonio prodotti dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste (All.C.1) risulta che:

Il giorno 08/10/1980 in Vieste (FG), **XXXX**



Annotazioni:

- Nessuna

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

**Appartamento** ubicato al piano 1 dello stabile sito in Vieste (FG) alla contrada Defensola n.34.

Il bene è individuato in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) come di seguito, (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
7	621	22		A/3	6	5,5	85 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 83 m <sup>2</sup>	
Indirizzo:		contrada Defensola n.34 - piano 1						
Proprietà:		XXX						
Dati derivanti da:		VOLTURA D'UFFICIO del 14/05/2019 Pratica FG0068653 in atti dal 20/05/2019 INS.RIS.ATTO 9238/19 COLLAUDO 4761019 VARIAZIONE del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2012 Pratica n.FG0104858 in atti dal 24/04/2012 GVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.13416.1/2012) VARIAZIONE del 02/02/2012 Pratica n.FG0029425 in atti dal 02/02/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4289.1/2012)						

Il bene attuale deriva dalla soppressione dell'immobile Fg.7, p.IIa 62, sub 8.

L'appartamento, posto al primo piano dello stabile, ha accesso dalla particella 621 di proprietà privata (altra proprietà) e confina con la stessa e con altre proprietà. L'unità immobiliare, come rappresentato nella planimetria catastale estratta, è caratterizzata da tre vani principali, un angolo cottura, un bagno, un balcone e un ripostiglio.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso della visura catastale storica, e della planimetria catastale del 02/02/2012, ha riscontrato che confini e localizzazioni degli immobili pignorati sono conformi alle risultanze nell'atto di pignoramento.

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione del bene, l'ortofoto con l'individuazione

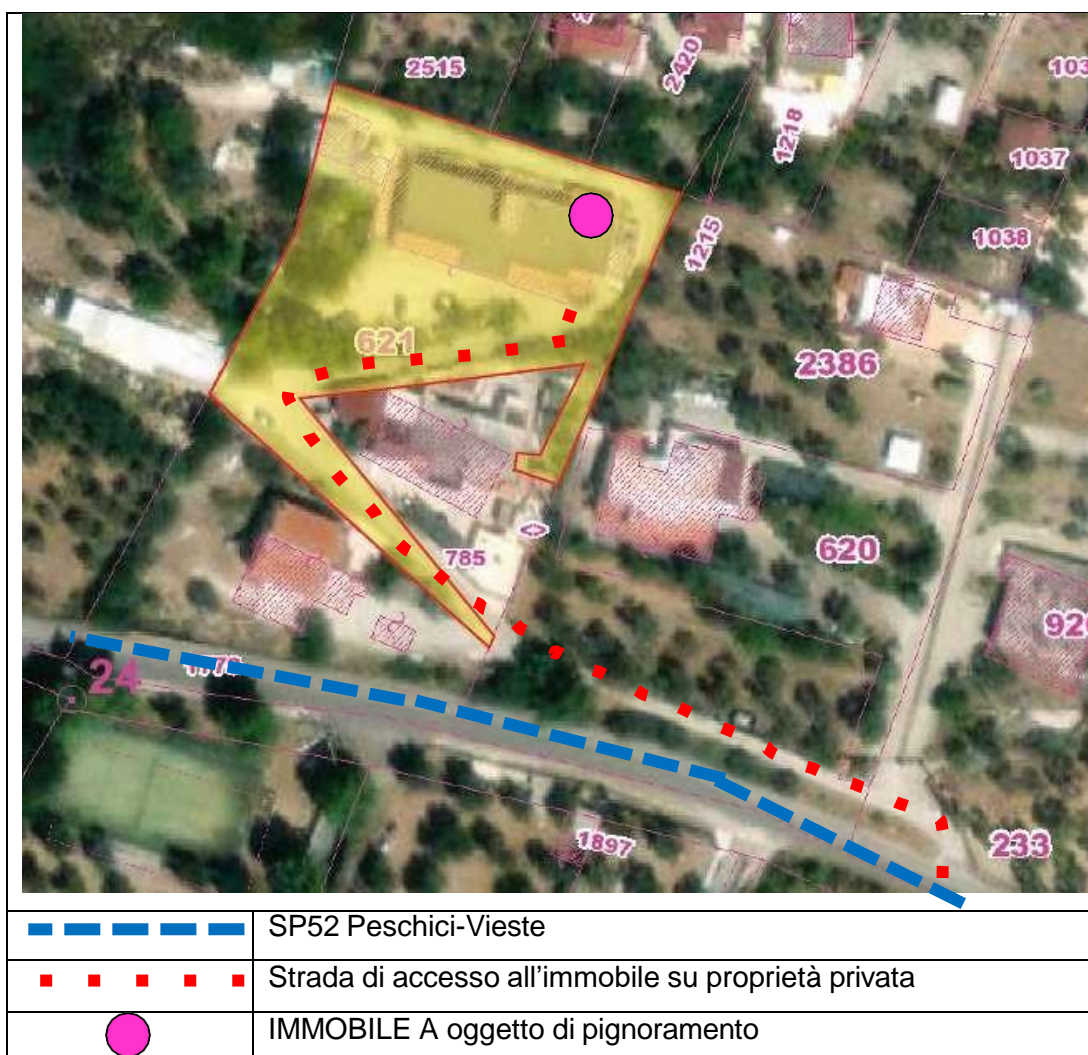


del bene e la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F.1-3)

Quesito n.3:

Il bene denominato 'IMMOBILE A', oggetto della presente relazione, è collocato all'interno di uno stabile ubicato nel Comune di Vieste (FG) in contrada Defensola costruito negli anni '80 e oggetto di Sanatoria rilasciata dal Comune di Vieste nel 2000. Il fabbricato è situato in un contesto di campagna a quattro chilometri circa di distanza rispetto al centro della città, all'interno di una zona caratterizzata dalla presenza di numerose strutture ricettive, non distante dal mare (circa 2 km).

Il fabbricato è edificato all'interno di un terreno di proprietà privata (Fg.7, p.IIa 621) con collegamento con la via pubblica (SP52 Peschici-Vieste) attraverso un percorso non asfaltato anch'esso di proprietà privata (Fg.7, p.IIa 2386). Detta situazione determina l'interclusione del bene all'interno della proprietà privata circostante.



L'edificio è costituito da due piani fuori terra e ha prospetti intonacati con discreto stato manutentivo.

IMMOBILE A:



L'immobile individuato catastalmente al Fg.7, p.lla 621, sub.22, collocato al piano primo dello stabile sopra descritto, ha accesso dalla copertura a terrazza di altra proprietà direttamente dalla quota della strada privata (particella 621 di altra proprietà), trattandosi di un terreno in pendenza. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna per lo più conforme rispetto alla planimetria catastale estratta (All.E). Nello specifico l'abitazione si compone di un ingresso, una zona soggiorno comunicante con la cucina abitabile con ripostiglio annesso, due camere da letto, un bagno e un balcone (All.G - Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILE A*). Tutti gli ambienti sono aerati e illuminati da finestre e porte finestre, fatta eccezione per il ripostiglio cieco. L'appartamento ha una altezza utile interna di mt. 2,90.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione uniforme nei vari ambienti in ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Il bagno ha un rivestimento a tutta altezza. Nella cucina è presente un rivestimento in piastrelle in corrispondenza dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio bianco con persiane in pvc.

In generale l'appartamento ha finiture discrete ma presente numerosi fenomeni infiltrativi riscontrati in modo particolare all'interno delle camere da letto, che si manifestano con macchie nere, umidità e distacco di intonaco (All.H - Rilievo Fotografico).

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete cittadina. L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di proprietà terza presente all'interno della particella 621 (altra proprietà non oggetto di pignoramento); l'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria cittadina ma a una fossa biologica/pozzo nero di altra proprietà ubicato all'interno della particella 621 (altra proprietà non oggetto di pignoramento). Non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità.

#### Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione



negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, della interclusione all'interno di una proprietà privata.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona constatando l'assenza di beni simili, e consultato i valori riportati da il Borsino Immobiliare (All.I.2) e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.I.1), ritiene congruo assumere il seguente valore di mercato:

IMMOBILE A:

**(1) Valore di mercato al mq = 1.000,00 €/mq**

**(2) Superficie commerciale vendibile = 85,00 mq**

**Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 1.000,00 €/mq x 85,00 mq = 85.000,00€**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerando altresì lo stato manutentivo (infiltrazioni), si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 25%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; c) dell'interclusione del bene all'interno di una particella di altra proprietà, e dell'assenza di collegamento idrico pubblico e scarico in fogna (attualmente il collegamento è a impianti privati), pertanto eventuali costi di adeguamento saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Per quanto riguarda la regolarizzazione a livello urbanistico (diversa distribuzione planimetrica) si stima un costo di € 2.500,00;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al <b>25%</b>	€ 21.250,00
Pratica di aggiornamento urbanistico per regolarizzazione	€ 2.500,00
<u>Sommano</u>	<b>€ 23.750,00</b>

**Prezzo base IMMOBILE A = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni =**  
€ (85.000,00 - 23.750,00) = **€ 61.250,00** (Euro sessantunomiladuecentocinquanta/00)

Quesito n.4-bis:



Per il calcolo del valore di mercato ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. L'immobile di stima è compreso nella categoria abitazioni di tipo economico. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e nella misura del 10% oltre i 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Ingresso/Soggiorno	Mq 19,27	Mt 2,90	1,00	
2	Cucina	Mq 14,93	Mt 2,90	1,00	
3	Camera 1	Mq 15,53	Mt 2,90	1,00	
4	Camera 2	Mq 10,12	Mt 2,90	1,00	
5	Ripostiglio	Mq 3,69	Mt 2,90	1,00	
6	Bagno	Mq 5,17	Mt 2,90	1,00	



---

7	Balcone	Mq 9,00	0,30	Mq 2,70
---	---------	---------	------	---------

---

Si considera la Superficie commerciale vendibile come da superficie catastale pari a **mq 85,00**.

Quesito n.5:

I beni oggetto della presente relazione non rientrano nel caso di “*pignoramento di bene indiviso*”, infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto **l'immobile verrà venduto per l'intera proprietà 1/1**.

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza del compendio pignorato, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di **n.1 lotto**. Nello specifico il **LOTTO UNICO** coincide con l'*IMMOBILE A*.

**LOTTO UNICO ('IMMOBILE A')**

Ubicazione: **Appartamento** all'interno di uno stabile sito in Vieste (FG) alla contrada Defensola n.34 al piano primo.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 7, particella 621, subalterno 22**, Categoria A/3, Classe 6, vani 5,5, superficie catastale totale mq 85 (escluse aree scoperte mq 83), Rendita Euro 639,12 – contrada Defensola n.34, piano 1.

IntestatiXXX

Consistenza: L'appartamento ha una consistenza catastale di 5,5 vani, una superficie netta calpestabile rilevata di circa mq 70, oltre alla superficie del balcone di circa mq 9,00. La superficie commerciale è di 85 mq.

**Prezzo base LOTTO 1: € 61.250,00** (Euro sessantunomiladuecentocinquanta/00)

Quesito n.7:

L'appartamento al primo piano (*IMMOBILE A*), alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla debitrice XXXX come abitazione principale, in quanto qui residente. Le utenze relative all'elettricità risultano tutte intestate a XXXX

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento.

Esistenza di diritti reali

Non vi è condominio pertanto non sono presenti spese condominiali.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Non vi sono altre iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto gli immobili pignorati oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi, ovvero:

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 17/01/2019 ai nn.995/94 a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in Venezia, contro XXXX

Pignoramenti:

Non vi sono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra elencate, ovvero:

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 05/08/2021 ai nn.18654/14845 a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL con sede in Conegliano (TV), contro XXXX

Quesito n.10:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vieste (All.J – Documentazione tecnica), risultano:

- **C.E. in Sanatoria n.128 del 06/10/2000;**

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria riportano una distribuzione interna parzialmente difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Nello specifico è presente un volume chiuso in corrispondenza della veranda, dove è collocata la cucina abitabile e il ripostiglio.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

L'appartamento ('IMMOBILE A') è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigerlo. Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica,



conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa.

L'appartamento, privo di impianto di riscaldamento, risulta classificato in **Classe Energetica "G"** (All. K – Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE A*).

a) Accertamento del regolare accatastamento:

I beni staggiti risultano regolarmente accatastati e individuati al NCEU del Comune di Vieste (FG) al:

- **Fg 7, p.IIa 621, sub. 22, piano 1 - (IMMOBILE A);**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale estratta (All. E – Planimetria catastale *IMMOBILE A*).

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito abusivamente negli anni '80, per cui venne presentata domanda di sanatoria prot.n.4688 del 28/03/1986, e rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.128 del 06/10/2000** dal Comune di Vieste (All.J – Documentazione tecnica).

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito abusivamente negli anni '80, per cui è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.128 del 06/10/2000** dal Comune di Vieste. Le opere realizzate sono risultate prive del certificato di agibilità. Per quanto riguarda la distribuzione planimetrica dell'appartamento al piano primo (*IMMOBILE A*), in sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia in sanatorie, e lo stato di fatto.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Il fabbricato in cui è ubicato il bene staggito, è stato costruito abusivamente negli anni '80, per cui è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.128 del 06/10/2000** dal Comune di Vieste. Relativamente all'appartamento, in sede di sopralluogo è stata rilevata una maggiore volumetria rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia in sanatoria. Nello specifico la concessione edilizia in sanatoria riporta un secondo balcone/veranda che nello stato di fatto è stato chiuso per realizzare la cucina/pranzo e il ripostiglio. Per queste opere non sono stati reperiti titoli abilitativi ulteriori, tuttavia in visura catastale è riportata una variazione per ampliamento: **VARIAZIONE del 02/02/2012 Pratica n.FG0029425 in atti dal 02/02/2012 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4289.1/2012),**



che ha determinato l'attuale subalterno catastale (sub.22) e la soppressione del vecchio subalterno (sub.8).

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

Il bene in oggetto denominato *IMMOBILE A* non ricade nel caso di edilizia convenzionata. La proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato è di TROIA Antonio Michele e RUGGIERI Francesca, in virtù di **Decreto di attribuzione quote per divisione emesso dal Tribunale di Foggia** trascritto a Foggia il 28/04/1979 ai nn.6567/80714, e di **Atto di compravendita** trascritto a Foggia il 15/11/1975 ai nn.12152/26879, nascente da atto a rogito del notaio Di Maria Italo del 18/10/1975 rep.n.6713/2526.

Quesito n.12:

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.

**D - TABELLA RIEPILOGATIVA**

**LOTTO UNICO – IMMOBILE A**

<b>Tipologia</b>	<b>Appartamento</b> all'interno di uno stabile di due livelli fuori terra sito in Vieste (FG) alla località Defensola n.34 al piano primo. Esso si compone di ingresso/soggiorno, zona pranzo/cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone.
<b>Comune di ubicazione</b>	Vieste (FG)
<b>Indirizzo</b>	località Defensola n.34, riconosciuta anche come località Intresiglio
<b>Confini</b>	L'immobile confina con altra proprietà; inoltre ha affacci e ingresso su proprietà privata. L'immobile è intercluso all'interno di un terreno privato dal quale ha accesso. Non ha accesso diretto dalla via pubblica.
<b>Estensione</b>	Superficie commerciale vendibile mq 85
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio 7, particella 621, subalterno 22</b> , Categoria A/3, Classe 6, vani 5,5, superficie catastale totale mq 85 (escluse aree scoperte mq 83), Rendita Euro 639,12 – località Defensola n.34, piano 1.
<b>Attuali proprietari</b>	XXXX
<b>Titolo di provenienza</b>	<b>Atto di donazione accettata</b> trascritto a Foggia



	XXX
<b>Stato di comproprietà</b>	XXX
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	<b>Ipoteca giudiziale</b> iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 17/01/2019 ai nn.995/94 a favore di BANCA IFIS S.p.A. con sede in Venezia, XXX <b>Verbale di pignoramento immobiliare</b> trascritto a Foggia il 05/08/2021 ai nn.18654/14845 a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL con sede in Conegliano (TV), contro XXXX.
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dal debitore XXXX
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	<b>C.E. in SANATORIA n.128 del 06/10/2000;</b>
<b>Conformità catastale</b>	Conforme alla planimetria catastale estratta, e non conforme agli elaborati grafici del progetto autorizzato
<b>Abitabilità</b>	<b>Non presente</b>
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 61.250,00</b> (Euro sessantunomiladuecentocinquanta/00)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte e di n. 15 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i



seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato C: Certificati storici di residenza;
  - C.1: Estratto dell'atto di matrimonio;
- Allegato D: Visura catastale storica *IMMOBILE A*;
- Allegato E: Planimetria catastale *IMMOBILE A*;
- Allegato F: Altre mappe
  - F.1: Ortofoto *IMMOBILE A*;
  - F.3: Catasto *IMMOBILE A*;
  - F.5: Catasto con ortofoto *IMMOBILE A*;
- Allegato G: Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILE A*;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari
  - I.1: Osservatorio Mercato Immobiliare –quotazioni;
  - I.2: Borsino Immobiliare;
- Allegato J: Documentazione tecnica;
  - C.E. in SANATORIA n.128 del 06/10/2000;
- Allegato K: Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE A*;

Con osservanza

Vieste, 20/07/2023

Il CTU  
Arch. Maddalena Rollo

